

SÃO PAULO

## MARKET REPORT ESCRITÓRIOS

RELATÓRIO DE PESQUISA DE ESCRITÓRIOS A+ A E B



## MIGRAÇÃO DE EMPRESAS DEVE PREVALECER EM 2014

|  |   |  |   |   |  |   |
|--|---|--|---|---|--|---|
| Inventário Existente:<br>4.03 milhões m <sup>2</sup> | Inventário em Construção:<br>961 mil m <sup>2</sup> | Inventário em Projeto:<br>221 mil m <sup>2</sup> | Entregue no Trimestre:<br>12 mil m <sup>2</sup> | Disponibilidade:<br>13,5% - Geral<br>18,8% - A+ e A<br>7,7% - B | Absorção Líquida:<br>-16 mil m <sup>2</sup> - Geral<br>- 8.016 - A+ e A<br>- 8.839 - B | Preço Médio:<br>R\$ 106/m <sup>2</sup> /mês - Geral<br>R\$ 119/m <sup>2</sup> /mês - A+ e A<br>R\$ 84/m <sup>2</sup> /mês - B |
|--|---|--|---|---|--|---|

## PANORAMA DE MERCADO

A característica que deve prevalecer durante o ano de 2014 e provavelmente 2015 é o processo de migração de empresas. Atualmente, o mercado passa por um momento de transformação e modernização de edifícios. Este processo tem ocorrido de forma bastante rápida comparado ao histórico tendo em vista o comportamento do mercado nos últimos anos. Este crescimento aliado as incertezas econômicas sobre o País vem contribuindo para que os potenciais ocupantes consigam boas negociações.

As migrações mencionadas nem sempre significam incrementos de área pois, em grande parte dos edifícios antigos há perda de eficiência devido ao modelo construtivo e falta de tecnologia aplicada. A atual quantidade de empreendimentos modernos possibilita em alguns casos que mesmo com diminuição de espaço ocupado, se mantenha ou supere a eficiência. Outra característica importante refere-se às unificações de algumas operações que estavam distribuídas em diversos edifícios.

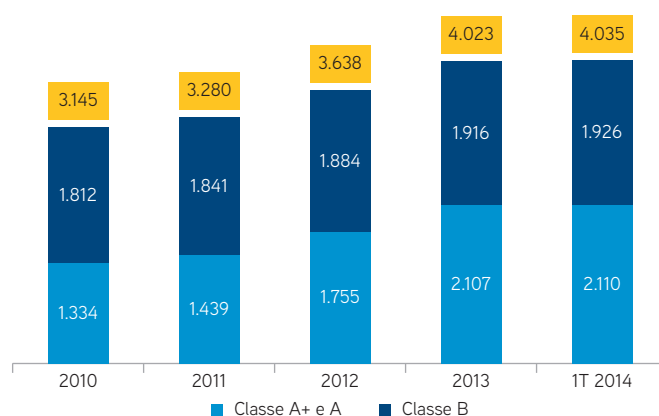
Os preços deverão ficar mais sensíveis durante o decorrer do ano, uma vez que segundo a previsão dos desenvolvedores, 278 mil m<sup>2</sup> serão agregados ao mercado de alto padrão até dezembro.



## INVENTÁRIO EXISTENTE

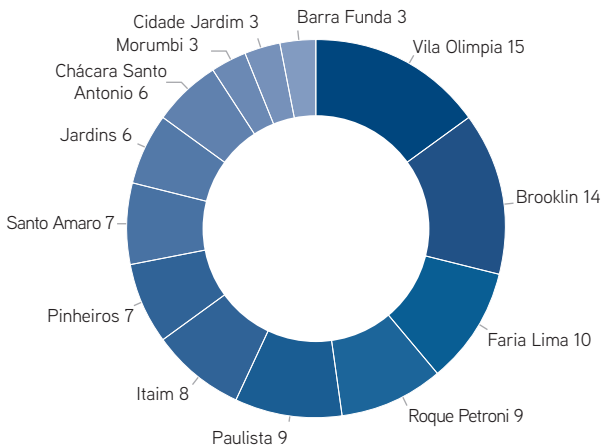
Com a entrega de 12 mil m<sup>2</sup>, o primeiro trimestre de 2014 totaliza 4.03 milhões m<sup>2</sup> de área total existente consideradas as classes A+, A e B. Assim como ocorrido nos períodos anteriores, o montante recebido foi inferior ao previamente estimado pelos desenvolvedores.

Os edifícios entregues são: Design Tower/ Vila Olímpia, Corujas/ Pinheiros e Sphere Corporate/ Jardins.

HISTÓRICO INVENTÁRIO EXISTENTE (MILHÕES M<sup>2</sup>) – CLASSES A+, A E B

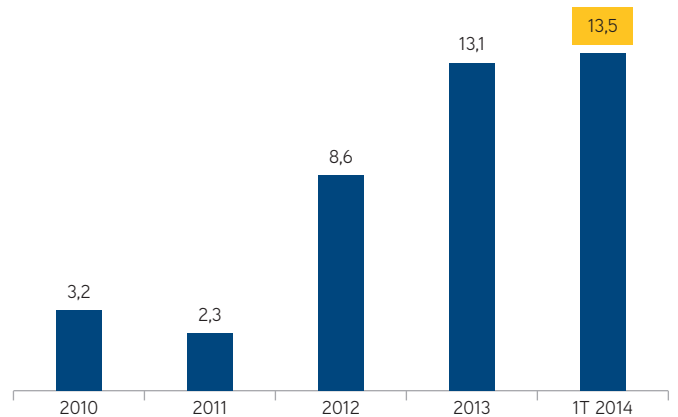
A região Roque Petroni possui 30% da distribuição de inventário em construção, sendo a previsão de entrega da maioria desses empreendimentos para os próximos dois anos. Em seguida a região Vila Olímpia com 21% em construção e participação massiva das duas torres Camargo Corrêa.

**DISTRIBUIÇÃO DO INVENTÁRIO EXISTENTE (% POR REGIÃO)**



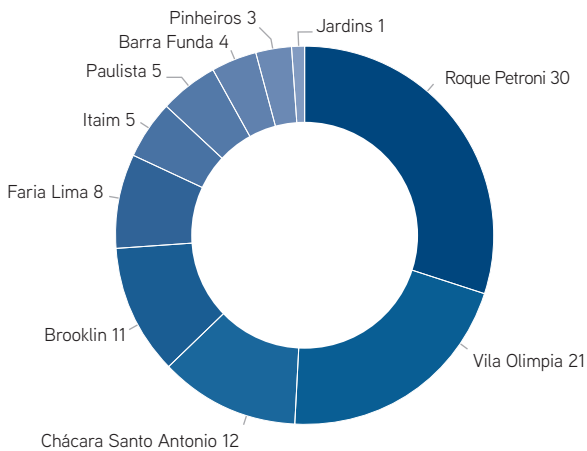
Para o segundo trimestre 100 mil m<sup>2</sup> são esperados na região Brooklin através dos edifícios Berrini One, Thera Corporate, LWM Corporate Center, The Bridge Tower e CEB - Centro Empresarial Berrini. Na região Faria Lima as entregas previstas são dos empreendimentos Vera Cruz e Praça Faria Lima.

**HISTÓRICO TAXA DE DISPONIBILIDADE (%) – MERCADO**



Ao contrário do verificado no último trimestre, o percentual da classe A+ diminuiu em razão deste ser o perfil de imóvel com os maiores índices de ocupação. Para as classes A e B houve aumento, situação que poderá prevalecer ou oscilar durante o decorrer do ano.

**INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO POR REGIÃO (%)**

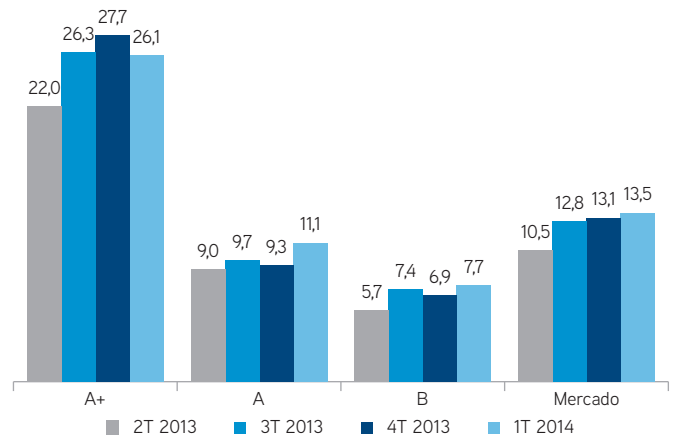


**DISPONIBILIDADE**

A taxa de disponibilidade mantém a alta já esperada para o decorrer do ano e encerrou em 18,8% para as Classes A+ e A e 7,7% para classe B. Considerando as três classes o percentual apurado é de 13,5% contra 13,1% no período anterior.

O crescimento se explica pela absorção líquida trimestral negativa, fruto do processo de migração de empresas para empreendimentos mais modernos assim como mencionado anteriormente.

**TAXA DE DISPONIBILIDADE POR CLASSE (%)**

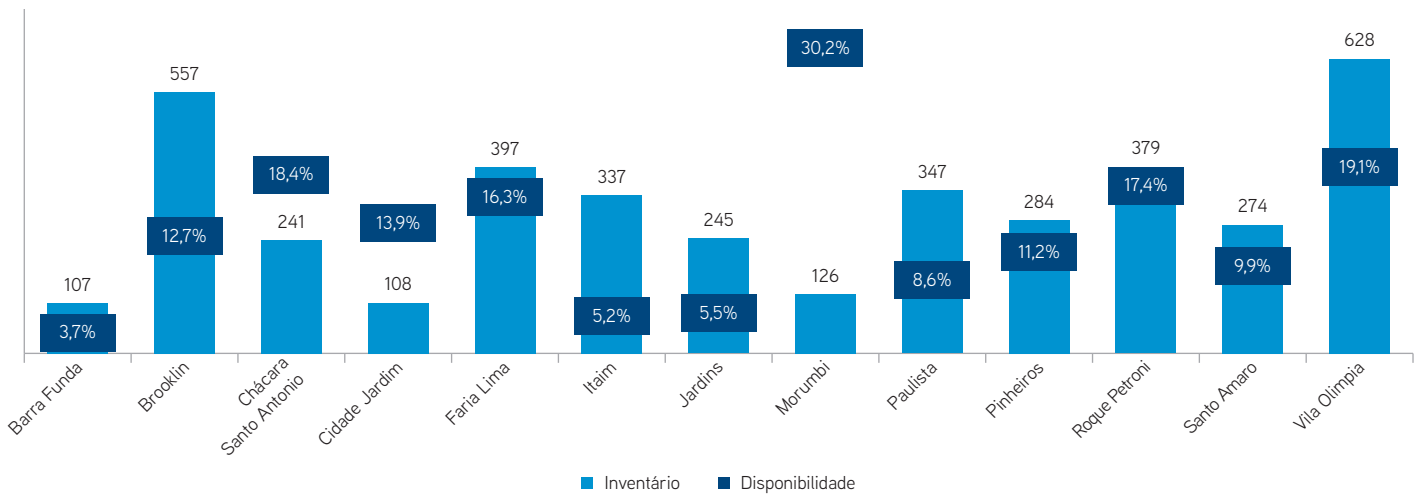


A maior variação ocorreu na região Vila Olímpia que apresentou redução de 7% em relação ao quarto trimestre de 2013, explicada por locações nos edifícios Sky Corporate e Vila Olímpia Corporate.

Em contrapartida, a região Pinheiros apresentou aumento expressivo em razão de desocupações no edifício Eldorado Business. As regiões Brooklin e Santo Amaro também apontaram aumento.



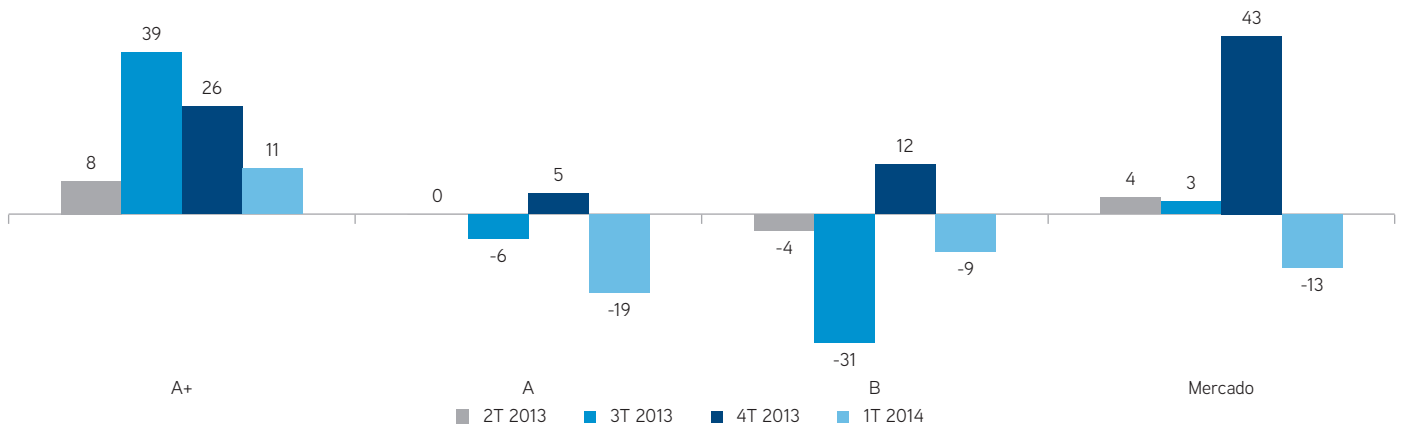
INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M<sup>2</sup>) X TAXA DE DISPONIBILIDADE (%)



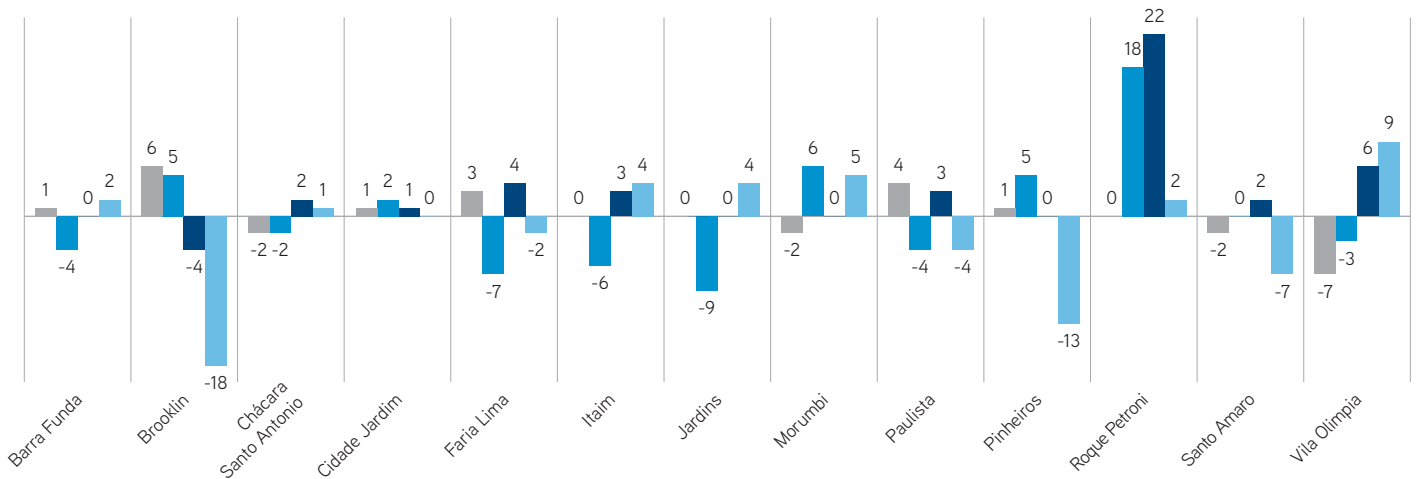
ABSORÇÃO LÍQUIDA

A absorção líquida considerando as classes A+, A e B foi de -16 mil m<sup>2</sup>. Os edifícios de classe A contribuíram em maior proporção para o total com -19 mil m<sup>2</sup>. As principais devoluções foram nos edifícios: CENU – Centro Empresarial Nações Unidas e Berrini 500 localizados na região Brooklin e Brazilian Financial Center na região Paulista. Os edifícios de classe A+ apresentaram absorção líquida positiva de 11 mil m<sup>2</sup>.

ABSORÇÃO LÍQUIDA POR CLASSE (MIL M<sup>2</sup>)



ABSORÇÃO LÍQUIDA POR REGIÃO (MIL M<sup>2</sup>)



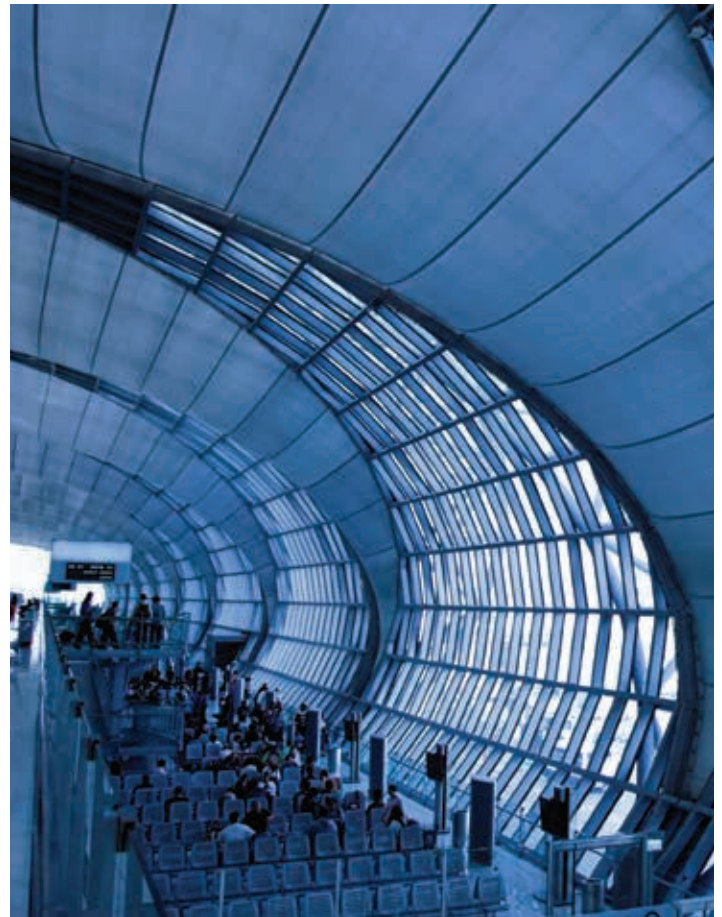
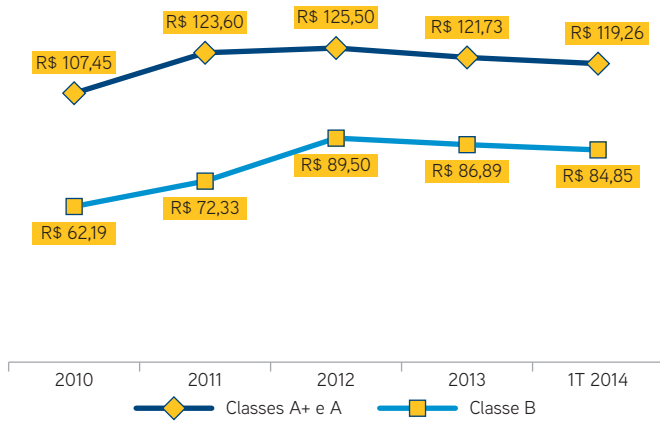
**PREÇOS**

O preço médio pedido de locação (classes A+, A e B) no encerramento do primeiro trimestre ficou em R\$ 106,45, ante R\$ 108,73 no quarto trimestre de 2013.

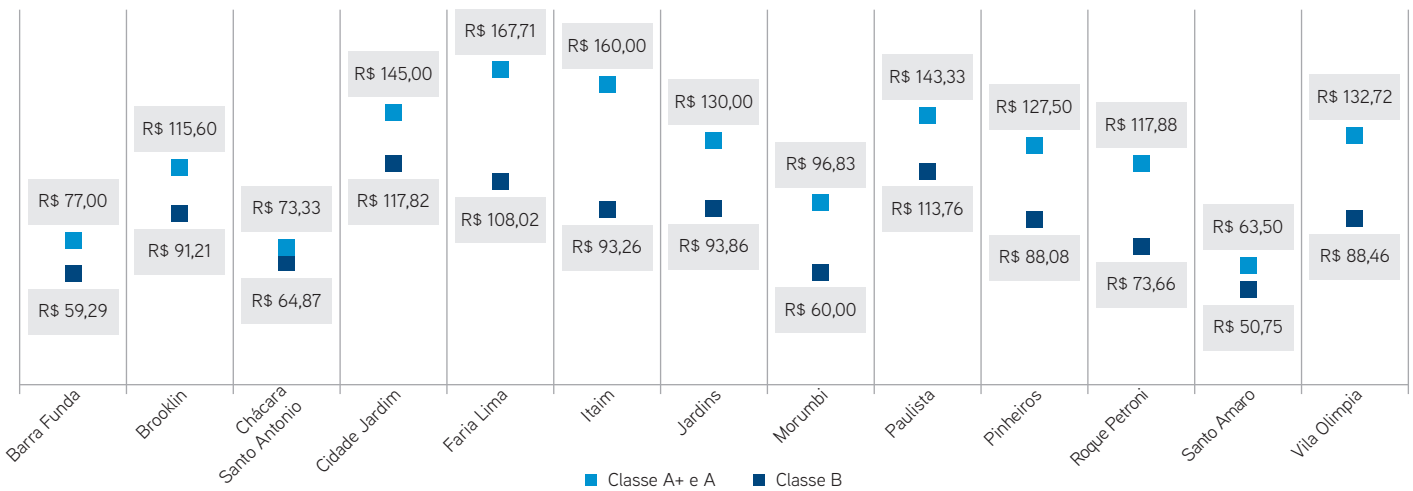
Considerando apenas as classes A+ e A, a média é de R\$ 119,26, queda de 2% se comparado ao terceiro trimestre de 2013.

Os preços pedidos da Classe B também tiveram queda de 2% ante trimestre anterior.

**HISTÓRICO PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (R\$/M²/MÊS)**



**PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR CLASSE E REGIÃO (R\$/M²/MÊS)**



A Faria Lima é a região com maior preço pedido de R\$ 167,71, e Santo Amaro o menor com R\$ 50,75.

TABELA ESTATÍSTICA

TOTAL A+ A E B (MERCADO EXISTENTE)

| REGIÃO                | ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> ) | PREÇO A+ A (R\$/m <sup>2</sup> /mês) | PREÇO B (R\$/m <sup>2</sup> /mês) | PREÇO MERCADO (R\$/m <sup>2</sup> /mês) | ÁREA DISPONÍVEL (m <sup>2</sup> ) | DISPONIBILIDADE (%) |
|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------|
| Barra Funda           | 107.451                      | R\$ 77,00                            | R\$ 59,29                         | R\$ 68,14                               | 4.002                             | 3,7%                |
| Brooklin              | 557.911                      | R\$ 115,60                           | R\$ 91,21                         | R\$ 107,47                              | 71.096                            | 12,7%               |
| Chácara Santo Antonio | 241.149                      | R\$ 73,33                            | R\$ 64,87                         | R\$ 69,10                               | 44.323                            | 18,4%               |
| Cidade Jardim         | 108.247                      | R\$ 145,00                           | R\$ 117,82                        | R\$ 135,94                              | 15.075                            | 13,9%               |
| Faria Lima            | 397.063                      | R\$ 167,71                           | R\$ 108,02                        | R\$ 147,81                              | 64.806                            | 16,3%               |
| Itaim                 | 337.903                      | R\$ 160,00                           | R\$ 93,26                         | R\$ 137,75                              | 17.461                            | 5,2%                |
| Jardins               | 245.900                      | R\$ 130,00                           | R\$ 93,86                         | R\$ 111,93                              | 13.496                            | 5,5%                |
| Morumbi               | 126.219                      | R\$ 96,83                            | R\$ 60,00                         | R\$ 84,56                               | 38.166                            | 30,2%               |
| Paulista              | 347.024                      | R\$ 143,33                           | R\$ 113,76                        | R\$ 128,54                              | 29.786                            | 8,6%                |
| Pinheiros             | 284.431                      | R\$ 127,50                           | R\$ 88,08                         | R\$ 114,36                              | 31.726                            | 11,2%               |
| Roque Petroni         | 379.871                      | R\$ 117,88                           | R\$ 73,66                         | R\$ 103,14                              | 66.285                            | 17,4%               |
| Santo Amaro           | 274.524                      | R\$ 63,50                            | R\$ 50,75                         | R\$ 57,13                               | 27.196                            | 9,9%                |
| Vila Olímpia          | 628.124                      | R\$ 132,72                           | R\$ 88,46                         | R\$ 117,97                              | 120.183                           | 19,1%               |
| <b>Total</b>          | <b>4.035.817</b>             | <b>R\$ 119,26</b>                    | <b>R\$ 84,85</b>                  | <b>R\$ 106,45</b>                       | <b>543.601</b>                    | <b>13,5%</b>        |

## ALPHAVILLE

Inventário Existente:  
502 mil m<sup>2</sup>

Inventário em Construção:  
136 mil m<sup>2</sup>

Disponibilidade:  
34,9%

Absorção Líquida:  
-2,5 mil m<sup>2</sup>

Preço Médio:  
R\$ 54,07/m<sup>2</sup>/mês

### INVENTÁRIO EXISTENTE E TAXA DE DISPONIBILIDADE

O mercado de escritórios de Alphaville encerrou o primeiro trimestre de 2014 com 502 mil m<sup>2</sup> existentes, o mesmo número do período anterior. A taxa de disponibilidade manteve-se estável em comparação ao trimestre anterior em 34%.

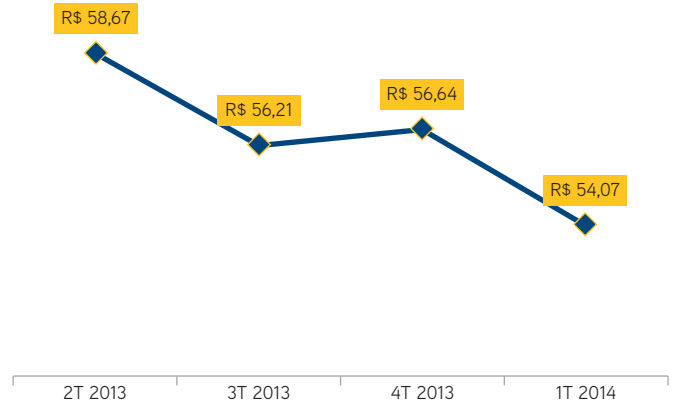
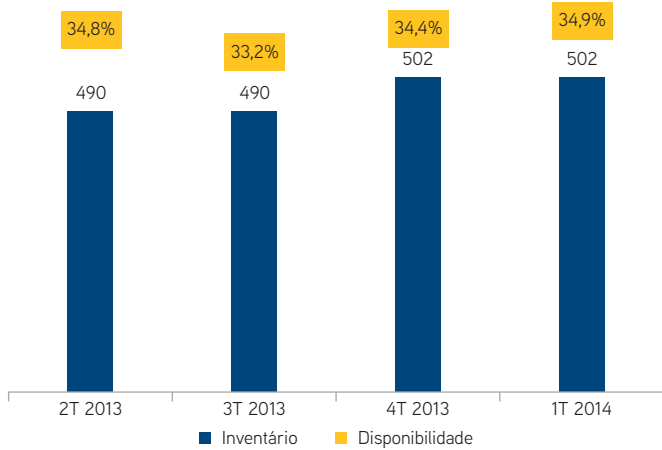
Os edifícios que possuem a maior quantidade de metros quadrados disponíveis para locação continuam sendo: Canopus Alphaville, iTower e Brascan Century Plaza.





TAXA DE DISPONIBILIDADE (%) X INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M<sup>2</sup>)

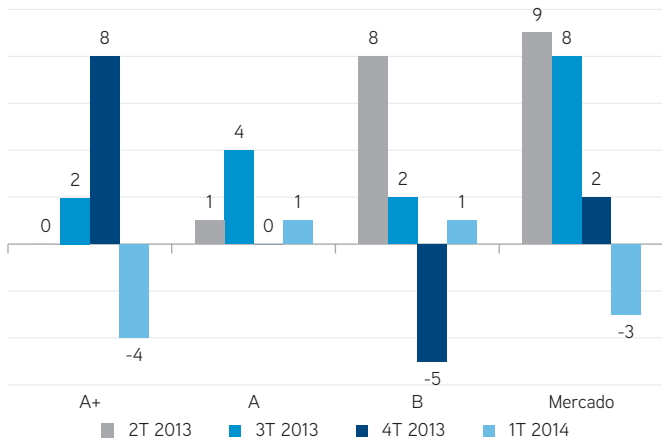
PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO (R\$/M<sup>2</sup>/MÊS)



ABSORÇÃO LÍQUIDA E PREÇOS

A absorção líquida apurada no trimestre foi de -2.546 m. Os empreendimentos de Classe A+ contribuíram para que a absorção fosse negativa.

ABSORÇÃO LÍQUIDA POR CLASSE (MIL M<sup>2</sup>)



Os preços médios pedidos de locação tiveram queda de 5% em relação ao trimestre passado.



TABELA ESTATÍSTICA

TOTAL A+ A E B (MERCADO EXISTENTE)

| REGIÃO     | ÁREA TOTAL (mil m <sup>2</sup> ) | PREÇO A+ A (R\$/m <sup>2</sup> /mês) | PREÇO B (R\$/m <sup>2</sup> /mês) | PREÇO MERCADO (R\$/m <sup>2</sup> /mês) | ABSORÇÃO LÍQUIDA (mil m <sup>2</sup> ) | ÁREA DISPONÍVEL (mil m <sup>2</sup> ) | DISPONIBILIDADE (%) |
|------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|--|---------------------------------------|---------------------|
| Alphaville | 502.966                          | R\$ 61,84                            | R\$ 38,55                         | R\$ 54,07                               | 175.685                                | 173.139                               | 34,9                |

CLASSIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS

| PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS                                     | A+                         | A                          | B                          |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Área Locável Média do Andar Tipo (m <sup>2</sup> )             | 1.600                      | 1.100                      | 750                        |
| Área Locável Média do Conjunto (m <sup>2</sup> )               | 800                        | 700                        | 300                        |
| Área Locável Média do Edifício (m <sup>2</sup> )               | 27.000                     | 12.000                     | 7.000                      |
| Número Médio de Andares de Escritórios                         | 19                         | 12                         | 12                         |
| Piso   | Elevado                    | Elevado                    | Caneleta/Elevado           |
| Edifício Inteligente (BMS)                                     | Completo                   | Parcial                    | Opcional                   |
| Relação de Vagas Privativas por m <sup>2</sup> de Área Locável | 1 vaga / 32 m <sup>2</sup> | 1 vaga / 35 m <sup>2</sup> | 1 vaga / 44 m <sup>2</sup> |



OPORTUNIDADES COLLIERS



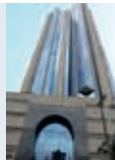
**Ed. São Luiz Gonzaga**  
 Locação  
 Paulista - SP  
 Área útil disponível: 2.320m<sup>2</sup>  
 Ref: 3146



**Ed. DOMO Corporate ABC**  
 Locação  
 São Bernardo do Campo - SP  
 Área disponível: 308 m<sup>2</sup> a 30.600 m<sup>2</sup>  
 Ref: 3109



**Ed. Chicago**  
 Locação  
 Paulista - SP  
 Área útil disponível: 2.160m<sup>2</sup>  
 Ref: 3145



**Ed. Memorial Office Building**  
 Locação  
 Barra Funda - SP  
 Área útil disponível: 2.500m<sup>2</sup>  
 Ref: 3143



**EENU (Espaço Empresarial Nações Unidas)**  
 Locação  
 Chácara Sto. Antonio - SP  
 Área útil disponível: 3.500m<sup>2</sup>  
 Ref: 3140



**Ed. Tenente Negrão**  
 Locação  
 Itaim Bibi - SP  
 Área útil disponível: 500m<sup>2</sup>  
 Ref: 3139

MERCADO IMOBILIÁRIO

VOCABULÁRIO

- . **Absorção:** Espaço ocupado atual menos espaço ocupado anterior
- . **Categoria dos Empreendimentos:** Os imóveis são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m<sup>2</sup> de área útil construída
- . **Taxa de Vacância:** Relação entre a área disponível e a área total
- . **Pé Direito Livre:** Altura do piso acabado até a primeira interferência da estrutura
- . **Build-to-Suit:** Construção sob medida

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

SERVIÇOS PARA OS SEGMENTOS INDUSTRIAL, ESCRITÓRIOS, VAREJO, TERRENOS, ÁREAS RURAIS, HOTÉIS, HOSPITAIS E INSTITUIÇÕES DE ENSINO, ENTRE OUTROS.

- Investimentos Imobiliários
- Representação de Proprietários, Ocupantes e Compradores (Locação, Compra e Venda)
- Consultoria e Desmobilização de Ativos e/ou Portfólios Imobiliários
- Operações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*
- Administração de Contratos de Locação e Gerenciamento de Propriedades
- Avaliação de Imóveis para Compra, Venda, Garantia e Locação
- Estudos de Vocação, Mercado e Viabilidade Técnico-Financeira
- Avaliação e Consultoria para Fundos de Investimento e Pessoas Físicas
- *Green Consulting* para obtenção de certificação LEED®

Esse documento foi elaborado pela Colliers International Brasil. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. A Colliers International é uma organização mundial e independente. Esta publicação é de direitos autorais da Colliers International e/ou sua licenciadora. © 2013. Todos os direitos reservados.

**Colliers International**  
 Mais de 482 escritórios em 62 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 140  
 Canadá: 42  
 América Latina: 20  
 Ásia: 38  
 ANZ: 157  
 EMEA: 85

- US\$ 1,95 bilhões em receita anual
- Mais de 104 milhões de m<sup>2</sup> sob gerenciamento
- Mais de 13.500 profissionais

CONTATOS NO BRASIL

**São Paulo**

R. Olimpíadas, 205 - 1º andar  
 04551-000 São Paulo SP  
 TEL +55 11 3323 0000

**Rio de Janeiro**

Av. Almirante Barroso, 63  
 20031-003 Rio de Janeiro RJ  
 TEL +55 21 2524 4242

**Recife**

Av. Gov. Agamenom Magalhães, 4.575  
 50070-160 Recife PE  
 TEL +55 81 3037 2222

**Fortaleza**

Av. Dom Luis, 807 - 20º andar  
 60160-230 Fortaleza CE  
 TEL +55 11 8171 2727

Mais informações:

**PESQUISA E INTELIGÊNCIA DE MERCADO**  
[research@colliers.com.br](mailto:research@colliers.com.br)

**ESCRITÓRIOS**  
[office@colliers.com.br](mailto:office@colliers.com.br)



Accelerating success.